

BAB I

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum, bukan negara kekuasaan, oleh sebab itu setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama didepan hukum. Hukum harus ditegakkan, jika tidak ditegakkan, maka lambat laun suatu Negara akan runtuh. Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya (1984:1).

Sebagaimana diketahui, dengan dilaksanakannya Proklamasi Kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, maka robohlah sebuah tatanan hukum yang ada pada saat itu, yakni tatanan hukum yang sebagian besar berasal dari zaman pemerintahan Hindia Belanda, dan di atasnya terbangun sebuah tatanan hukum baru yang tidak tertulis yang jelas membutuhkan pemositifan lebih lanjut ke dalam perundang-undangan. Sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia beraneka ragam (pluralitas), artinya sistem hukum perdata yang berlaku itu terdiri dari berbagai macam ketentuan hukum dimana setiap penduduk mempunyai sistem hukumnya masing-masing, seperti

hukum adat, hukum Islam, hukum perdata barat (BW), dan sebagainya. Pluralisme tersebut sudah ada sejak zaman Hindia-Belanda. Setidaknya ada beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pluralisme dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia antara lain yaitu politik pemerintahan Hindia-Belanda, belum adanya ketentuan hukum yang berlaku secara nasional, dan faktor etnisitas (2008:4).

Kenyataannya bahwa secara etnis bangsa Indonesia sangat heterogen dengan berbagai adat istiadat dan subkulturnya yang tersebar pada suatu wilayah kepulauan yang sangat luas. Manusia agar dapat mempertahankan hidupnya dihadapkan pada keharusan memenuhi kebutuhan pokok berkenaan dengan raga, ratio, dan perasaannya. Manusia membutuhkan pangan, sandang dan papan. Disamping kebutuhan pokok tersebut juga ada kebutuhan yang sifatnya psikis, misalnya kebutuhan untuk memajukan ilmu pengetahuan, seni, rasa aman, kepastian hukum, dan keadilan. Kesadaran hukum mengungkapkan diri dalam keyakinan akan kebenaran pikiran yang terdalam. Seperti kita ketahui manusia memiliki sifat, watak, keinginan dan kepentingan yang berbeda-beda dengan bertujuan untuk mempertahankan hidupnya dan untuk mendapatkan hidup yang lebih baik lagi, sehingga tidak jarang dalam

pemenuhan keinginan dan kepentingan tersebut seringkali berlainan dan bertentangan dengan keinginan dan kepentingan orang lain, baik disengaja maupun tidak sengaja atau karena kelalaian.

Hal ini seringkali dapat menyebabkan pertikaian yang dapat menimbulkan perselisihan dan perpecahan diantara mereka sehingga dapat mengganggu keserasian dan keseimbangan hidup bersama didalam masyarakat. Maka untuk menghindari terjadinya perselisihan dan perpecahan tersebut maka manusia harus mematuhi kaidah dan norma hukum yang berlaku di masyarakat.

Jika terjadi benturan kepentingan antara pelaku pelanggaran dengan orang yang dilanggar kepentingan dan haknya, maka hal ini dapat menimbulkan kerugian dalam diri orang yang dirugikan tersebut. Kerugian itu dapat berwujud kerugian materil dan immaterial. Disinilah penting adanya hukum yang menjelma dalam peraturan perundang-undangan dan juga hukum yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat tersebut. Adanya hukum itu diusahakan sedikit mungkin terjadi benturan-benturana antara kepentingan-kepentingan tersebut yang dapat mengakibatkan terjadinya pelanggaran hukum dan tindakan mempertahankan hak menurut hukum pun bisa dilakukan manakala terdapat kepentingan yang dirugikan oleh orang lain atau pihak lain baik itu perseorangan,

kelompok ataupun masyarakat luas bahkan Negara, dan perbuatan itu dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Seperti kita ketahui bahwa Skripsi harus mempunyai judul, dan judul Skripsi harus ditegaskan dan diartikan agar para pembaca tidak menimbulkan penafsiran atau pengertian yang berbeda-beda dari judul Skripsi ini, dimana judul Skripsi yang dimaksud adalah :
“KAJIAN HUKUM TERHADAP KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI HAK TERKUAT DAN TERPENUH (STUDI KASUS PUTUSAN PN-LP. NOMOR : 84/PDT.G/2008/PN-LP TAHUN 2010)“.

Untuk lebih jelas maka di bawah ini penulis menguraikan pengertian judul ini secara kata demi kata sebagai berikut :

Kajian Hukum artinya suatu pandangan terhadap sesuatu hal yang akan diselidiki.

1. Keabsahan Sertifikat Atas Tanah artinya menyatakan surat secara legal/sah berdasarkan ketentuan yang berlaku.
2. Hak Milik Atas Tanah, artinya hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subyeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.

3. Hak Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus.
4. Hak Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanah lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

B. Alasan Pemilihan Judul

Pembangunan nasional yang dituangkan dalam GBHN, merupakan implementasi kehendak rakyat, yang berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan rakyat, secara terencana dan terarah, sehingga pada gilirannya pembangunan dalam berbagai dimensi tidak berdiri sendiri tetapi memiliki korelasi antara berbagai upaya pembangunan yang memiliki keterkaitan, utamanya dalam pembangunan hukum dengan menjalankan amanah Undang-Undang Dasar 1945, agar dapat menuju masyarakat yang adil dan makmur.

Pembangunan hukum merupakan suatu kewajiban pemerintah, yang mendapat berbagai hambatan, sehingga upaya penyadaran hukum kepada masyarakat perlu makin ditingkatkan. Tanpa ada upaya yang baik akan berakhir dengan sebuah kenistaan dimana terdapat sebuah kondisi masyarakat yang tidak terartur. Untuk itu hukum dijadikan sebagai Panglima dalam mengatur berbagai gerak dinamika masyarakat. Objektivitas penegakan hukum terasa masih jauh dari harapan masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari peradilan yang tidak jujur, hakim-hakim yang terkontaminasi oleh kondisi perilaku pemerintahan yang tidak konsisten, pengacara yang mengerjai rakyat, adalah akumulasi ketidakpercayaan lembaga yudikatif, di dalam menjalankan perannya sebagai pelindung, pengayom rakyat, yang berdampak pada tatanan kehidupan masyarakat yang tidak menganggap hukum sebagai jaminan keselamatan di dalam interaksi sesama warga masyarakat.

Berbagai kasus merebak sejalan dengan tuntutan akan perubahan, yang dikenal dengan reformasi, tampak di berbagai lapisan masyarakat dari tingkat atas sampai bawah terjadi penyimpangan hukum. Pembangunan masyarakat hukum madani (*civil society*) merupakan tatanan hidup masyarakat yang memiliki kepatuhan terhadap nilai-nilai hukum.

C. Permasalahan

Adapun permasalahan yang terdapat dalam keabsahan sertifikat atas tanah dimaksud :

1. Bagaimana proses hukum dalam penerbitan sertifikat atas tanah ?
2. Bagaimana mengetahui suatu sertifikat itu sah atau tidak menurut hukum ?
3. Jenis-jenis sertifikat atau surat berharga ?
4. Akibat yang diterima saat memalsukan sertifikat ?

D. Hipotesa

Hipotesa di sini adalah merupakan jawaban dari masalah yang sedang dihadapi berdasarkan data yang telah ada yaitu kemungkinan jalan yang harus ditempuh sebagai langkah pemecahan masalah dan ini bersifat sementara yang perlu dibuktikan kebenarannya dengan data-data yang diperoleh dalam pembahasan selanjutnya.

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata

terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-penelitian, bahkan mungkin saja yang ternyata kebalikannya. Adapun hipotesa dari permasalahan yang diajukan adalah :

1. Proses hukum dalam penerbitan sertifikat atas tanah, adalah hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan sipemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada sipemberi ganti kerugian tersebut.
2. Faktor-faktor yang menghambat pembuatan sertifikat atas tanah secara sah antara sipemilik sertifikat dengan sipembuat sertifikat.

E. Tujuan Penulisan

Apabila kita melakukan suatu perbuatan maka pada umumnya kita mempunyai tujuan tertentu. Sehubungan dengan pembahasan skripsi ini, yang menjadi tujuan pokok penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,

dimana hal ini merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya.

2. Untuk membagi pengetahuan kepada masyarakat bagaimana sebenarnya yang dikatakan dengan tindak perdata keabsahan sertifikat hak milik atas tanah.
3. Sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran kepada dunia ilmu pengetahuan hukum umumnya dan khususnya hukum perdata dalam hal perkembangan tindak perdata keabsahan sertifikat hak milik atas tanah.

F. Metode Pengumpulan Data

Untuk menentukan metode penelitian yang dipakai, adalah tergantung pada judul Skripsi yang bersangkutan mungkin metode yang dipakai adalah :

1. Penelitian kepustakaan (Library research)

Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data melalui beberapa buku-buku ilmiah yang mempunyai kaitannya dengan materi pokok skripsi ini yang berfungsi untuk dijadikan landasan berfikir dan dikutip untuk memperkuat dalil atau fakta ilmiah penulisan. Seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, majalah, surat kabar serta sumber-sumber lainnya yang

berhubungan dengan judul skripsi ini dan permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan skripsi ini.

2. Penelitian lapangan (Field research)

Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan cara penulis dapat mengumpulkan data guna melengkapi, mendukung uraian selanjutnya dalam menyelesaikan skripsi ini, agar didapati relevansi antara judul dengan pembahasan dan materi.

G. Sistematika Penulisan

Dalam membantu penulis dan pembaca untuk pemahaman suatu Skripsi perlu dibuat sistematika (gambaran isinya) dengan menguraikan secara singkat materi-materi yang terdapat didalam uraian mulai dari Bab pertama sampai dengan Bab yang terakhir sehingga tergambar hubungan antara Bab yang satu dengan Bab yang lainnya.

Untuk memudahkan memberikan gambaran isi dalam menyusun skripsi ini, penulis membaginya dalam 5 (lima) bab, yang mana setiap babnya terbagi dalam sub-sub, yang antara lain :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Pengertian dan

Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data dan Sistematika Penulisan

BAB II : KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI HAK TERKUAT DAN TERPENUH

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis yang melibatkan Panitia Ajudikasi

BAB III : BAGAIMANA PROSES HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT ATAS TANAH

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Proses Hukum Tentang Penerbitan Sertifikat Atas Tanah, Bentuk-bentuk Surat Berharga

BAB IV : PROSES HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT ATAS TANAH

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Perbuatan Yang Dapat Dihukum Diatur dalam pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan, hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kotamadya. Terdapat 2 (dua) cara untuk memperoleh sertifikasi hak atas tanah, yakni sebagai berikut :

1) Pendaftaran Tanah Sporadis

Dalam hal ini, inisiatif pendaftaran tanah berasal dari pemilik tanah sebagai pemohon sertifikat yang bisa dilakukan secara perseorangan atau bersama-sama ataupun melalui orang yang diberikan kuasa sebagai

pemohon, misalkan pemberian kuasa kepada pegawai PPAT.

2) Pendaftaran Tanah Sistematis

Dalam hal ini, inisiatif pendaftaran tanah berasal dari pemerintah yang mencakup satu atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya ini dilakukan oleh panitia *ajudikasi*, yakni panitia yang ditugaskan oleh BPN dan terdiri dari pihak kantor pertanahan dan aparat desa/kelurahan. Pihak-pihak tersebut bertugas melakukan penyertifikatan tanah-tanah penduduk yang belum memiliki sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat diterbitkan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, dan sertifikat hak atas tanah ini terdiri dari 4 (empat) bagian, sebagaimana disebutkan berikut ini :

1. Sampul luar;
2. Sampul dalam;
3. Salinan buku tanah; dan
4. Surat ukur.

Sedangkan sertifikat atas tanah mencantumkan hal-hal berikut ini:

1. Jenis hak atas tanah;
2. Pemegang hak;
3. Keterangan fisik tentang tanah;
4. Beban di atas tanah; dan
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Dalam pengurusan proses sertifikat ini harus melalui tahapan berikut ini :

1. Mengajukan permohonan;
2. Mempersiapkan surat-surat yang diperlukan; serta
3. Menghadap pejabat yang berwenang.

Terkait penerbitan sertifikat akan dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni karena permintaan sendiri dan karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Adapun aturan penerbitan sertifikat dilakukan atas dasar berikut ini :

- a) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftarkan di buku tanah.

- b) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah satuan rumah susun kepunyaan bersama, beberapa orang, atau badan hukum, diterbitkan 1 (satu) sertifikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis menguraikan seluruh isi skripsi atau dengan kata lain menyimpulkan jawaban yang benar dari permasalahan, kemudian yang terakhir penulis memberikan saran-saran kepada pihak-pihak yang ada kaitannya dengan pembahasan skripsi ini.